

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan Nr. 20 C – 2. Änderung „Achtern Thun“ der Stadt Lohne**

### **1. Verfahrensgrundlage**

Rechtliche Grundlage dieses Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 13.07.1995 (Nds. GVBl. S. 199) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 5 f) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO) vom 22.08.1996 (Nds. GVBl. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatG) vom 11.04.1994 (Nieders. GVBl. S. 155) in der zur Zeit geltenden Fassung

### **2. Allgemeines**

Für das Gebiet zwischen Meyerhofstraße, Klapphakenstraße, Schellohner Weg und Lindenstraße sowie Falkenbergstraße / Achtern Thun besteht der Bebauungsplan Nr. 20 C, der seit dem 13.11.1992 rechtskräftig ist. Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung dieses B-Planes umfaßt das Flurstück 23/1 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 31/23 in einer Größenordnung von insgesamt 1,15 ha.

Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Antrag der Schulleitung der Realschule zur dringend benötigten Erweiterung des Schulgebäudes um 6 Klassen.

Zur Zeit werden zwei Klassenräume der Orientierungsstufe I von der Realschule genutzt. Die Orientierungsstufe benötigt diese jedoch aufgrund gestiegener und auch in Zukunft anhaltend hoher Schülerzahlen selbst. Ein Ausweichen auf Räume der Stege-

mannschule ist nicht möglich, da diese ihre Räume selbst benötigt und aufgrund besonderer pädagogischer Gegebenheiten eher zusätzlichen Raumbedarf hat.

Im Landesdurchschnitt werden 40,1 % der Schüler der Klassen 7 zur Realschule überwiesen. Da der Elternwille maßgeblich ist, sind diese Prozentsätze in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen. Der Durchschnittswert der letzten drei Jahre beträgt 46 %. Werden die bis zum Jahr 2009 in Lohn zu erwartenden Schülerzahlen der Klassen 7 in diesem Umfang der Realschule zugeführt, ergeben sich in 12 Jahren 7 x 5 Züge und 5 x 6 Züge, so daß ein Anbau von lediglich 4 Klassenräumen nicht ausreichen wird, sondern 6 Klassen benötigt werden.

Sollte sich das Wahlverhalten der Eltern auf den Landesdurchschnitt von 40,1 % einpendeln, wären bis zum Jahr 2009 jeweils 5 Klassen 7 (5 Züge) zu bilden. Damit würden 4 zusätzliche Klassenräume benötigt. Bei einem Anbau von 6 Klassen könnten die beiden z. Z. in der Orientierungsstufe I untergebrachten Klassen in das Gebäude der Realschule integriert werden. Dabei ist jedoch zu beachten, daß die tatsächliche Zuordnung von Schülern zur Realschule in den vergangenen Jahren deutlich über dem Landesdurchschnitt lag und bei der Auswahlentscheidung der Elternwille maßgeblich ist. Anhaltspunkte für eine rückläufige Tendenz, d. h. eine verstärkte Zuführung von Schülern zur Hauptschule, sind z. Z. nicht erkennbar.

Zur Realisierung dieser 6 neuen Klassen ist eine südliche Erweiterung des bisherigen Bauteppichs in den Maßen 12,0 x 26,0 m (321 m<sup>2</sup>) erforderlich. Ein alternativ angedachter nördlicher Anbau würde einen erheblichen Eingriff in die vorhandene Bausubstanz erfordern. Er wäre damit sehr unwirtschaftlich. Eine weitere Alternative wäre die Aufstockung des jetzigen Gebäudes, jedoch wurde die vorhandene Dachdecke nur für eine Schneebelastung berechnet. Klassenräume erfordern jedoch eine erheblich höhere Verkehrslast.

Durch den Anbau zur südlichen Seite bleibt die vorhandene Bausubstanz weitestgehend erhalten. Somit ergeben sich während der Bauarbeiten kaum Störungen für den Unterrichtsbetrieb in der vorhandenen Schule.

### **3. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches**

Für die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches gilt der Grundsatz, daß von einem Bebauungsplan die Bewältigung der ihm anzurechnenden Konflikte verlangt werden muß. Der Bebauungsplan Nr. 20 C – 2. Änderung „Achern Thun“ umfaßt einen ca. 1,15 ha großen Geltungsbereich des Flurstücks 23/1 sowie einen Teilbereich des Flurstückes 31/23 in einer Größenordnung von insgesamt 1,15 ha.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 20 C 2. Änderung liegt innerhalb der Gemarkung Lohne, Flur 23. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Lage des Plangebietes wird im Übersichtsplan deutlich.

Der Bebauungsplan Nr. 20 C - 2. Änderung - überplant den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20 C. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung verliert der Bebauungsplan Nr. 20 C in dem überplanten Bereich seine Gültigkeit.

### **4. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der bestandsorientierten Nutzung wurde das Gelände der Realschule als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen orientierten sich bisher am Bestand sowie an den vorgesehenen Erweiterungsflächen. Diese überbaubaren Flächen werden nun im Süden um einen 312 m<sup>2</sup> großen Bereich erweitert. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert: Ausgewiesen wird hier weiterhin eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, die max. 4-geschossig bebaut werden darf. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschößflächenzahl 1,0.

Der Nachweis der Stellplätze für die Gesamtanlage richtet sich nach § 47 NBauO und ist nicht besonders festgesetzt. Stellplätze für PKW sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen unterschiedlich verteilt. Weitere Stellplätze sind bei Erweiterung der öffentlichen Einrichtungen auf dem Gelände und in angrenzenden Bereichen zur Verfügung zu stellen.

## 5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig an die zentrale Abfallentsorgung, das örtliche Klärwerk sowie an das Wasser-, Energie- und Kommunikationsversorgungsnetz angeschlossen. Infrastrukturelle Belange stehen dem Planungsvorhaben somit nicht entgegen.

## 6. Freiflächen – Zustand von Natur- und Landschaft

Durch die Erweiterung des Bauteppichs wird die Möglichkeit geschaffen, eine zusätzliche Fläche in der Größenordnung von max. 312 m<sup>2</sup> zusätzlich zu versiegeln. Weiterhin werden zwei Bäume, die in der bisherigen Planzeichnung als erhaltenswert dargestellt sind, der baulichen Maßnahme zum Opfer fallen. Es handelt sich dabei lt. Bestandsaufnahme zum Bebauungsplan Nr. 20 C um eine Eiche und eine Esche. Weiterhin stehen derzeit auf der Fläche der zukünftigen Schulerweiterung einige Birken und Nadelgehölze.

Gerade die Eiche an der Meyerhofstraße im Westen des Plangebietes wird als prägend für den Straßenraum der Meyerhofstraße eingestuft. Doch trotz des prägenden Erscheinungsbildes dieses Baumes kann auf eine bauliche Erweiterung der Realschule nicht verzichtet werden und aus den o. g. Gründen muß die Erweiterung an dieser dafür ausgewiesenen Stelle erfolgen.

Durch die Erweiterung des Bauteppichs wird das Bodenleben in den dann überbauten Bereichen vollständig zerstört. Die natürliche Filter-, Puffer- und Speicherfähigkeit des Bodens geht hier verloren. Die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert und das Kleinklima wird durch die geringere Verdunstung und die erhöhte Wärmerückstrahlung der versiegelten Fläche nachteilig verändert.

Als Kompensation wird im Plangebiet eine Anpflanzungspflicht von einem einheimischen standortgerechten Laubbaum oder einem hochstämmigen Obstbaum je 40 m<sup>2</sup> neu versiegelter Fläche festgesetzt. Für die bisher als zu erhalten festgesetzten beiden Bäume werden jeweils zwei einheimische standortgerechte Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume gesetzt. Insgesamt werden im Plangebiet somit 12 einheimische standortgerechte Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume angepflanzt.

Für die Schutzgüter, Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild sind keine weitergehenden erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Sie bleiben bei der Eingriffsbilanzierung unberücksichtigt.

Mit Ausnahme der beiden o. g. Bäume werden alle bisherigen Bäume mit Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB in die Planzeichnung der 2. Änderung übernommen.

Nachrichtlicher Hinweis:

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß die Funde meldepflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich einer Denkmalbehörde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege zu melden.

Vorstehende Begründung ist Inhalt des Bebauungsplanes, hat aber nicht den Charakter von Festsetzungen. Festsetzungen enthält nur der Plan selbst. Sie sind durch Zeichnung, Schrift und Text dargestellt.

Lohne, den 15.07.1998

gez. Niesel

Verfahrensvermerke:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 C – 2. Änderung „Achtern Thun“ wurde ausgearbeitet durch die Stadt Lohne – Abteilung Planung und Umwelt -.

Lohne, den 15.07.1998

gez. Stüber